



## Refus restitution caution sans état des lieux de sortie

Par **carolorren**, le **28/08/2013** à **19:18**

Bonjour,

J'ai loué fin 2011 une petite maison ancienne, jusqu'à maintenant je pensais avoir de bons rapport avec ma propriétaire. Loyer toujours payés. Bref, fin 2012 elle me signifie par recommandé qu'elle récupère la maison pour en faire son habitation personnelle, le bail se finissant en Décembre 2012. 3 semaines avant le date butoir, elle me signale en personne qu'en fait je pouvais garder la maison jusqu'en Juillet 2013. J'étais ravi, elle ne m'a pas refait de bail, j'ai continué à payer mes loyers par virement. J'ai quitté le domicile, le 2 Juillet 2013 avec son consentement. La veille de mon départ, elle a fait le tour de la maison en constatant qu'elle était en parfaite état, bien mieux qu'à mon arrivée, selon ses dires...Mais elle ne m'a rien signé..

Travaillant le lendemain je lui ai donné rendez-vous trois jours après, avec son accord, pour faire l'état des lieux officiel. Quand je suis arrivé, elle avait pénétré dans la maison et commencé à faire d'importants travaux, il était donc impossible de faire l'état des lieux, nous en sommes restés là, elle m'a demandé mon RIB pour me rendre la caution. Elle m'a aussi demandé 120 euros en espèces pour effectuer une tonte de la pelouse qu'elle trouvait trop haute, je lui ai donné sans discuter. Aujourd'hui, elle refuse de me rendre ma caution, affirmant que la maison était sale, qu'il y avait une odeur de chat (je n'ai jamais eu de chat de ma vie..!) Des aberrations absolument fausses, dont elle ne m'avait jamais parlé... Mon souci est que je suis actuellement à 800km de mon ancienne adresse... Peut-elle me refuser de me rendre ma caution sans état des lieux de sortie ? Je ne sais pas comment m'y prendre devant autant de mauvaise foi... Merci de vos conseils.

Par **Lag0**, le **28/08/2013** à **19:27**

Bonjour,

Puisqu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie, vous êtes censé avoir rendu le logement en parfait état, y compris la pelouse !

Aucune somme ne peut vous être retenue sur votre dépôt de garantie (et non pas caution) au titre d'éventuelles dégradations.

Lorsque les 2 mois seront écoulés après remise des clés, sans nouvelles du bailleur, vous lui enverrez une LRAR de mise en demeure de vous rendre votre dépôt de garantie sous 8 jours et sans effet, vous saisirez le juge de proximité du lieu de la maison ou de la résidence du bailleur.

PS : C'était bien un meublé ?

Par **carolorren**, le **28/08/2013** à **22:49**

Bonsoir,

Non c'était une maison non meublée, merci pour votre réponse..!

Par **Lag0**, le **29/08/2013** à **07:10**

Bonjour,

Si bail pour location vide, la durée minimale est de 3 ans. Vous dites avoir loué fin 2011, le bailleur ne pouvait donc pas vous donner congé avant fin 2014 et avec un préavis de 6 mois.

Or vous dites qu'il vous a donné congé en décembre 2012 et avec 3 semaines de préavis !

Tout ceci est totalement illégal et vous n'aviez pas à partir !!!

Par **carolorren**, le **29/08/2013** à **10:01**

Bonjour,

Elle ne voulait pas s'engager sur 3 ans, j'ai signé un bail d'un 1 an

Par **Lag0**, le **29/08/2013** à **10:13**

Sauf bail dérogatoire sous l'article 11 de la loi 89-462 qui est très particulier et doit être appliqué à la lettre, un bail pour location vide est obligatoirement d'au minimum 3 ans.

Si votre bail ne respectait pas l'article 11, il était d'office de 3 ans, même si indiqué 1 an !

[citation]Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 100

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales. [/citation]

[citation]Article 11 En savoir plus sur cet article...

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.[/citation]

Or, même si bail sous article 11, le bailleur devait vous prévenir de la reprise ou du report au moins 2 mois avant l'échéance d'un an, ce qui n'a pas été le cas !  
Donc je maintiens que vous n'aviez pas à partir, votre bail s'étant transformé en bail de 3 ans reconductible tacitement.

Par **carolorren**, le **29/08/2013** à **10:54**

Effectivement, j'ai le bail sous les yeux et rien n'est stipulé...  
Je vous remercie de votre aide.

Par **Lag0**, le **29/08/2013** à **13:17**

Si ça vous tente, vous pouvez saisir la justice pour être dédommagé de ce congé frauduleux (en plus de vous rendre votre dépôt de garantie).

Par **carolorren**, le **29/08/2013** à **14:23**

Non, je ne suis pas procédurier à la base.  
Mais je garde ça en tête pour avoir un moyen de pression supplémentaire..!